



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen unterzeichnet für Neubau im Westend städtebaulichen Vertrag mit Bezirksamt

13.03.2018 Fachinformation

Es ist eines der größten Projekte im Mietwohnungsneubau im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Etwa 580 neue Wohnungen werden im Westend in direkter Nähe zu Olympiastadion, Waldbühne und Grunewald als Ersatz für ca. 200 bestehende Wohnungen entstehen. Am 13. März 2018 haben der Baustadtrat von Charlottenburg-Wilmersdorf, Oliver Schruoffenegger und die Deutsche Wohnen als Bauherrin den dafür notwendigen städtebaulichen Vertrag unterzeichnet. Nach einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen allen Beteiligten wird damit ein entscheidender Teil des Planungsverfahrens erfolgreich abgeschlossen. Mit dem Baustart wird in 2019 gerechnet.

Der städtebauliche Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag regelt die wichtigsten Aspekte bei der Aufstellung eines Bebauungsplans und bestimmt die Verpflichtungen der öffentlichen Hand sowie des privaten Bauherren bei der Planung und Umsetzung eines Bauvorhabens. Im Falle der Vereinbarung zum Neubauprojekt im Westend hatte insbesondere der Umgang mit den Bestandsmietern höchste Priorität. So wurden u.a. konkrete und verlässliche Rahmenbedingungen für den sicheren Verbleib in der Siedlung festgeschrieben. Ein weiteres Kernelement der Vereinbarung ergibt sich aus den Vorgaben des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung, welche in den Vertrag einfließen. Dazu gehören Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin. Daneben übernimmt die Deutsche Wohnen weitere Leistungen wie den Bau einer Kita und die infrastrukturelle Erschließung des neuen Quartiers.

„Mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags ist ein großer Schritt auf dem Weg zum Neubau im Westend getan. Als Bauherrin kann die Deutsche Wohnen die Planung nun zügig vorantreiben und zugleich haben unsere Bestandsmieter eine verlässliche Grundlage für ihren weiteren Verbleib in der Siedlung. Wir danken allen Beteiligten, insbesondere unseren Mietern für Ihre Geduld und hoffen, gemeinsam mit dem Bezirk und allen Beteiligten das weitere Planverfahren auf dieser vertrauensvollen und guten Basis fortsetzen und rasch mit dem Bau beginnen zu können.“ so Manuela Damianakis, Leiterin Unternehmenskommunikation der Deutsche Wohnen.

Für Oliver Schruoffenegger, Baustadtrat von Charlottenburg-Wilmersdorf, war insbesondere der Umgang mit den Bestandsmietern im Quartier wichtig: „Für das Wohnungsbauprojekt der Deutschen Wohnen in Westend wurde letztendlich ein Kompromiss zum Umgang mit den bisherigen Mieterinnen und Mietern gefunden, der diesen bei Interesse ein Verbleib in der Siedlung zu individuell vertraglichen Mietpreisen sichert.“

Das neue Quartier

Die Deutsche Wohnen plant im Westend nördlich der Heerstraße im Bereich Dickensweg den Neubau eines integrierten Stadtquartiers mit ca. 580 Mietwohnungen, einer zusätzlichen Kita und Gewerbeeinheiten. Die neue Siedlung wird auf dem Fußabdruck der bestehenden aufbauen und den Ensemble-Charakter und den schützenswerten Baumbestand erhalten. Besonderer Wert wird auf Nachhaltigkeit in Planung und Bau gelegt. Dazu lässt die Deutsche Wohnen das Projekt von Anfang an durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) begleiten. In 2016 verlieh die Gesellschaft dem Neubauvorhaben als eines der deutschlandweit ersten im Mietwohnungsbau die Höchstauszeichnung, das DGNB-Zertifikat „Platin“.

Die Siedlung wurde in den 1950er Jahren in einfacher Bauweise errichtet und diente Angehörigen der britischen Streitkräfte als temporäre Unterkunft. Seit 2007 hat die Deutsche Wohnen das Quartier in ihrem Bestand. Aufgrund des Bauzustands und des geringen energetischen Standards der Gebäude entschied man sich für den Neubau. Dazu wurde ein zweistufiger Architekturwettbewerb umgesetzt, an dem u.a. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie Vertreterinnen und Vertreter der lokalen Politik und Verwaltung teilgenommen haben. Im Ergebnis wurde der architektonische Entwurf des international renommierten und für insbesondere seine zukunftsweisende Siedlungsarchitektur bekannte dänische Architekturbüro tegnestuen vandkunsten beauftragt.

Bestandsmieter im Fokus

Neben der Bauplanung stand die Mieterkommunikation im Fokus des bisherigen Verfahrens. So wurde ein vor Ort Büro für die Bestandsmieter mit regelmäßigen Sprechzeiten und festem Ansprechpartner eingerichtet. Auf mehreren Informationsveranstaltungen wurde zum aktuellen Stand der Vorhabens informiert und in einem Workshop konnten die Mieter ihre Ideen und Vorstellungen zu den Grundrissen der neuen Wohnungen einbringen. Weiter wurde eine Tour zum abgeschlossenen Neubauprojekt der Deutsche Wohnen in Potsdam-Babelsberg angeboten, um den Bestandsmieter im Westend die Art und Weise und die Qualität zu zeigen, die das Unternehmen im Neubau umsetzt - rund 60 Mieter nahmen dieses Angebot wahr. Auch künftig werden die Mieter regelmäßig über weitere Schritte informiert. Darüber hinaus werden die Bauabschnitte des Projekts so geplant, dass die Bestandsmieter möglichst direkt in ihre neuen Wohnungen umziehen können. Nicht zuletzt werden die Bestandsmieter bei der Wohnungsvergabe und anderen Aspekten wie der Anmietung von Parkplätzen bevorzugt.

Weiterer Planungshorizont

Nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags folgen nun die weiteren Schritte im Bebauungsplanverfahren.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-unterzeichnet-fuer-neubau-im-westend-staedtebaulichen-vertrag-mit-bezirksamt>